

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**

**ESCUELA DE POSTGRADO  
MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS**



**El Funcionamiento de la Oficina de Registro de Títulos en la ciudad  
de Santiago de los Caballeros, durante el período 2007-2009.**

**INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN PRESENTADO  
COMO REQUISITO PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE  
MAGÍSTER EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS**

**SUSTENTADO POR**

**PAOLA NUÑEZ REYES  
ARMANDO AHMED HADDAD RODRÍGUEZ**

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS  
REPÚBLICA DOMINICANA  
MAYO, 2009.**

# ÍNDICE GENERAL

	<b>Pág.</b>
<b>DEDICATORIA</b>	I
<b>AGRADECIMIENTOS</b>	IV
<b>COMPENDIO</b>	V
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>INTRODUCCIÓN</b>	
1.1 Antecedentes de la Investigación	2
1.2 Planteamiento del Problema	4
1.2.1 Formulación del Problema y sub-problemas	5
1.3 Justificación	6
1.4 Objetivos Generales y Específicos	9
1.5 Delimitación	9
1.6 Limitaciones	10
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>ASPECTOS GENERALES SOBRE EL REGISTRO DE TÍTULOS Y SU FUNCIONAMIENTO</b>	
<b>2.1 Aspectos generales sobre la Provincia de Santiago de los Caballeros.</b>	12
2.1.1 Demarcación territorial	12
2.1.2 Antecedentes Históricos y Evolución	13
2.1.3 Desarrollo Económico e Inmobiliario	15
<b>2.2 Concepto e Importancia del Derecho Registral Inmobiliario</b>	17
2.2.1 Los Sistemas Inmobiliarios Registrales	18
2.2.2 Finalidad del Derecho Registral Inmobiliario	22
2.2.3 Principios del Derecho Registral Inmobiliario	24
2.2.4 La Inscripción Registral	26
<b>2.3 El Registrador de la Propiedad Inmobiliaria</b>	28
2.3.1 Definición y naturaleza jurídica del Registrador	29
2.3.2 Antecedentes históricos y marco legal del Registrador	31
2.3.3 Requisitos para ser Registrador y sus funciones	33
2.3.4 Función calificadora del Registrador de Títulos	36
2.3.5 Responsabilidad del Registrador de Títulos	39
<b>2.4 Organización y Funcionamiento Interno del Registro de Títulos</b>	39
2.4.1 Importancia económica y Seguridad Jurídica	41
2.4.2 Organización Jurisdiccional de los Registros de Títulos	43
2.4.3 Esquema de trabajo en el Registro de Títulos	46

2.4.4 De los documentos registrables y ejecutables en el Registro	49
2.4.5 De La Unidad de Auditoria Registral	53
2.4.6 Los recursos contra las actuaciones administrativas de los Registradores de títulos	55
<b>CAPÍTULO III</b>	
<b>MARCO METODOLÓGICO</b>	
3.1 Diseño, tipo de investigación y método	58
3.2 Técnica e instrumentos utilizados en la recolección de datos	59
3.3 Población y muestra	59
3.4 Procedimiento para la recolección de los datos	62
3.5 Procedimiento para el análisis de los datos	63
3.6 Validez y Confiabilidad	63
<b>CAPÍTULO IV</b>	
<b>PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	
4.1 Resultado del cuestionario aplicado a los empleados del Registro de Títulos	67
4.2 Resultado del cuestionario aplicado a los usuarios del Registro de Títulos	77
4.3 Resultados de la entrevista realizada a la registradora del Registro de Títulos de Santiago	83
<b>CAPÍTULO V</b>	
<b>DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	
5.1 Analisis de los resultados	85
<b>Conclusiones</b>	93
<b>Recomendaciones</b>	101
<b>Bibliografía</b>	103
<b>Apéndices</b>	107

## LISTA DE TABLAS

### Del cuestionario aplicado a los empleados

<b>Tabla No. 1</b> <b>Años laborando en el Registro de Títulos.</b>	<b>67</b>
<b>Tabla No. 2</b> <b>Procedimiento utilizado por la Oficina de Registro de Títulos</b>	<b>68</b>
<b>Tabla No. 3</b> <b>Aplicación del Manual escrito de Políticas y Procedimientos en el Registro de Títulos.</b>	<b>69</b>
<b>Tabla No. 4</b> <b>Tiempo en que se realiza el procedimiento registral completo desde que se deposita hasta que se concluye para su entrega.</b>	<b>70</b>
<b>Tabla No. 5</b> <b>Nivel de preparación académica de los empleados.</b>	<b>71</b>
<b>Tabla No. 6</b> <b>Tipo de entrenamientos que recibe el personal para el desempeño de sus funciones.</b>	<b>72</b>
<b>Tabla No. 7</b> <b>Incentivos que reciben los empleados por el trabajo realizado.</b>	<b>73</b>
<b>Tabla No. 8</b> <b>Recursos que carece el Registro de Títulos para realizar sus labores.</b>	<b>74</b>
<b>Tabla No. 9</b> <b>Provisión a tiempo de los recursos cuando éstos faltan.</b>	<b>75</b>
<b>Tabla No. 10</b> <b>Estado de los equipos tecnológicos y de oficina.</b>	<b>76</b>
<b>Del cuestionario aplicado a los usuarios de los servicios</b>	
<b>Tabla No. 11</b> <b>Años en ejercicio de su profesión.</b>	<b>77</b>

<b>Tabla No. 12</b> <b>Tiempo aproximado que dura el Registro para entrega de los trabajos</b>	<b>78</b>
<b>Tabla No. 13</b> <b>Es entregado su expediente en el tiempo que indicó Registro de Títulos.</b>	<b>79</b>
<b>Tabla No. 14</b> <b>Satisfacción con el servicio ofrecido por el Registro de Títulos.</b>	<b>80</b>
<b>Tabla No. 15</b> <b>Calidad del servicio ofrecido por el Registro de Títulos.</b>	<b>81</b>
<b>Tabla No. 16</b> <b>Confianza y seguridad jurídica del trabajo realizado por la oficina del Registro de Títulos.</b>	<b>82</b>

## LISTA DE GRAFICOS

### Del cuestionario aplicado a los empleados

<b>Gráfico No. 1</b> <b>Años laborando en el Registro de Títulos.</b>	67
<b>Gráfico No. 2</b> <b>Procedimiento utilizado por la Oficina de Registro de Títulos</b>	68
<b>Gráfico No. 3</b> <b>Aplicación del Manual escrito de Políticas y Procedimientos en el Registro de Títulos.</b>	69
<b>Gráfico No. 4</b> <b>Tiempo en que se realiza el procedimiento registral completo desde que se deposita hasta que se concluye para su entrega.</b>	70
<b>Gráfico No. 5</b> <b>Nivel de preparación académica de los empleados.</b>	71
<b>Gráfico No. 6</b> <b>Tipo de entrenamientos que recibe el personal para el desempeño de sus funciones.</b>	72
<b>Gráfico No. 7</b> <b>Incentivos que reciben los empleados por el trabajo realizado.</b>	73
<b>Gráfico No. 8</b> <b>Recursos que carece el Registro de Títulos para realizar sus labores.</b>	74
<b>Gráfico No. 9</b> <b>Provisión a tiempo de los recursos cuando éstos faltan.</b>	75
<b>Gráfico No. 10</b> <b>Estado de los equipos tecnológicos y de oficina.</b>	76
<b>Del Cuestionario aplicado a los usuarios de los servicios</b>	
<b>Gráfico No. 11</b> <b>Años en ejercicio de su profesión.</b>	77
<b>Gráfico No. 12</b> <b>Tiempo aproximado que dura el Registro para entrega de los trabajos</b>	78

<b>Gráfico No. 13</b> <b>Es entregado su expediente en el tiempo que indicó Registro de Títulos.</b>	79
<b>Gráfico No.14</b> <b>Satisfacción con el servicio ofrecido por el Registro de Títulos.</b>	80
<b>Gráfico No. 15</b> <b>Calidad del servicio ofrecido por el Registro de Títulos.</b>	81
<b>Gráfico No. 16</b> <b>Confianza y seguridad jurídica del trabajo realizado por la oficina del Registro de Títulos.</b>	82

## COMPENDIO

En el contenido de ésta investigación se aborda lo relativo al **Funcionamiento del Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, durante el período 2007-2009**. Este tema fue elegido tomando en cuenta la problemática que existe dentro de éste órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria que juega un papel fundamental dentro del mundo del Derecho Inmobiliario.

En el año 2007 fue presentada por Rafael Esteban Colon Tapia una investigación sobre la Organización, Funcionamiento y Efectividad del Registro de Títulos de La Vega. Período 2004-2006, como requisito para la obtención del grado de Magíster en la Universidad Abierta para Adultos (UAPA), la cual resulto ser un antecedente importante en la elaboración de ésta investigación, puesto que, si bien es cierto que dicho estudio no se realizó en la ciudad de Santiago, éste se enmarcó dentro del mismo enfoque que se ha tenido en este estudio.

En vista de la problemática existente tras el imperante desarrollo Inmobiliario surgido en los últimos tiempos, el cual ha ocasionando que la capacidad de los servicios de la Jurisdicción Inmobiliaria se vea afectado por el gran cúmulo de trabajo que día a día se reciben en dicha oficina, de parte de los abogados usuarios, causando que las transacciones inmobiliarias sean consideradas como ineficientes e inseguras.

Además, se tomaron en cuenta las quejas por parte de los abogados, representantes de Bancos y de propietarios de inmuebles, los cuales a través de los medios de comunicación, hacen reclamos sobre la lentitud con que se ejecutan en el Registro de Títulos de Santiago, los diferentes actos jurídicos, y por la falta de incentivo y de atención al cliente por parte de los empleados que laboran en la Oficina de Registro de Títulos de Santiago.

Tras la presentación de éstos elementos y de la propia experiencia de los autores de éste estudio, que se movilizan dentro de la esfera del derecho Inmobiliario

y de que han tenido que lidiar con un personal difícil y desatento, que provoca pérdida de tiempo y dinero al usuario lo cual conllevó a la formulación del problema en la forma siguiente: ¿Cuál es el Funcionamiento del Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, durante el período 2007-2009?

En ese sentido los objetivos específicos fueron los siguientes:

El objetivo No. 1 buscaba **identificar el procedimiento para la Inscripción Registral de los expedientes depositados en la Oficina de Registro de Títulos de Santiago.**

El objetivo No. 2, pretendía **determinar el nivel de cumplimiento de los plazos para realizar la inscripción de los expedientes depositados en el Registro de Títulos.**

El objetivo No. 3, planteó **identificar el grado de satisfacción que presentan los usuarios al recibir los servicios ofrecidos por la Oficina de Registro de Títulos de Santiago.**

El objetivo No. 4, deseaba **determinar el nivel de preparación académica que ostenta el personal que labora en el Registro de Títulos de la ciudad de Santiago.**

El objetivo No. 5 tenía por finalidad **identificar los incentivos que reciben por el desempeño de sus labores, los empleados de Registro de Títulos.**

En relación al objetivo No. 6 con el cual se buscaba **Verificar los recursos del Registro de Títulos para realizar sus labores.**

Esta investigación se justificó por la situación que viven las personas dependientes de las inversiones inmobiliarias y que toman en consideración la

importancia del tiempo, fuente primordial por la cual se establecen los plazos en los procesos, y que se manifiestan afectados seriamente ante esta situación, pues con los resultados obtenidos se pretendió desarrollar las soluciones más eficaces a la problemática planteada.

Es necesario señalar, además, el valor que tiene la propiedad inmobiliaria por experimentar la plusvalía a través de los años, es decir que las mismas adquieren más valor a través del tiempo, puesto que de la riqueza existente en el mundo ésta es una de las más valiosas, de ahí la importancia socio-económica de esta investigación.

De la necesidad imperante de seguridad jurídica en las negociaciones inmobiliarias y por el derecho universal que tiene toda persona a la propiedad individual y colectiva establecido por la Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948, art.17) de avalar sus derechos sobre las propiedades inmobiliarias, para los fines de la protección de sus bienes, las necesidades de créditos hipotecarios o simplemente amparar su derecho de propiedad ante todo el mundo.

Para desarrollar la investigación se ha dividido la misma en cinco capítulos. El primer capítulo o primera parte es la introducción de la investigación con la cual pretende empapar al lector dentro de la problemática planteada proyectándose en esta parte los antecedentes, el planteamiento del problema existente, la justificación para realizar ésta investigación y los objetivos que con ella se persigue.

Un segundo capítulo trata sobre las teorías existentes y que sustentan a la investigación. En el tercer capítulo se presenta la metodología utilizada para realizar la investigación. En el cuarto capítulo son presentados los resultados encontrados tras la aplicación de los instrumentos utilizados y en un quinto y último capítulo se analizan los resultados obtenidos.

Sobre el contexto se precisa señalar que este estudio se realiza en la ciudad de Santiago de los Caballeros, la cual fue fundada en el año 1504 y es considerada como la capital de la Región del Cibao, la segunda ciudad de importancia de la República Dominicana,

La importancia que tiene la ciudad ha provocado que, en Santiago, como eje económico del Cibao, se muevan diariamente más de un millón de personas provenientes de diferentes partes de la región y del país. Muchos vienen a comprar, a trabajar o para demandar alguno de los diversos servicios que ofrece la ciudad y que no se encuentra en los otros pueblos y provincias, exceptuando Santo Domingo.

La ciudad de Santiago cuenta con una Oficina de carácter público denominada Registro de Títulos de Santiago la cual constituye ser el objeto de análisis de la presente investigación. El Registro de Títulos es hoy en día una dependencia judicial de carácter administrativo con una multiplicidad de funciones, siendo fundamental llevar en libros impresos al efecto la inscripción y anotación de la propiedad inmobiliaria que la afecte, de conformidad con lo preceptuado por la Ley de Registro Inmobiliario.

La figura del Registrador de Títulos, es establecida por primera vez tras la promulgación de la Orden Ejecutiva No. 511, de fecha 1° de julio de 1920, pero en ella no se establece requisito alguno para ejercer tales funciones.

La Ley 108-05, con normas generales, tiene por objeto principal regular el saneamiento y el registro de todos los derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes sujetas a registro por su relación de dependencia con los inmuebles; pero sobre todo, garantiza la legalidad de su mutación o afectación, con la intervención del Estado a través de los órganos competentes de la Jurisdicción Inmobiliaria, manteniendo los principios del Sistema Torrens, tal y como indica uno de los considerandos de la nueva Ley:

"Que el Sistema Torrens es la base y pilar de nuestro derecho de registro inmobiliario, y por lo tanto debe reforzarse su aplicación, adecuándolo a la modernidad de los tiempos actuales".

Acercando la jurisdicción de tierras a las necesidades de los usuarios; y a las nuevas tecnologías que transforman las prácticas tradicionales aplicables a la mensura, registro y titulación, y que permiten definir con precisión el objeto del derecho.

El Registro de Títulos de Santiago en la actualidad está organizado y regulado por las disposiciones establecidas en la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario y el Reglamento General de los Registros de Títulos. Según estas normas las Oficinas de Registro de Títulos están supeditadas jerárquicamente y dependen de la Dirección Nacional de los Registros de Títulos y sus funciones son registrar derechos Inmobiliarios, velar por la correcta aplicación de la ley dentro de su competencia y cumplir con todas las funciones establecidas por los reglamentos.

Las investigaciones, certificaciones y adopción de medidas precautorias son funciones de importancia, pues tanto los tribunales de la jurisdicción de tierras como ordinarios que acuden, cada vez con mayor frecuencia, al Registro de Títulos en procura de uno o más de estos servicios.

En definitiva, el Registro de Títulos se ha convertido en un activo órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria donde se realiza plenamente la primera acepción de la expresión registro: "acción y efecto de registrar", pero también donde cobra todo su imperio la segunda acepción: "lugar donde se puede registrar o ver algo".

El registro de propiedad inmobiliaria es cada vez mas socorrido en nuestro país, varias son las razones que sufragan a favor de esto, pero se destaca, como determinante, la procura de la mayor seguridad jurídica.

Según Gómez, Wilson (2003, p. 55) entiende que el Registro de Títulos es una institución de carácter judicial-administrativo que tiene como función registrar los

derechos que recaen sobre la propiedad inmobiliaria de conformidad con las leyes y reglamentos, dar publicidad sobre la propiedad y la situación jurídica de los inmuebles y ofrecérselos a la ciudadanía. Este ofrecimiento no solo comprende el de la publicidad sino todos los servicios que allí se ofrecen.

El Reglamento General de los Registros de Títulos regula el funcionamiento de la Dirección Nacional de los Registros de Títulos y sus dependencias, así como el procedimiento y la forma en que se registran los derechos reales inmobiliarios de conformidad con la Ley de Registro Inmobiliario.

Las oficinas de Registro de Títulos están a cargo de un Registrador de Títulos y en su defecto por el Sub- Registrador y las funciones que el Reglamento de los Registros de Títulos les establece: a) Coordinar, dirigir y regular el correcto funcionamiento del Registro de Títulos a su cargo y del personal bajo su dependencia.

Para llevar a cabo estas funciones la Oficina de Registro de Títulos se organiza por unidades, tal y como plantea el doctor Wilson Gómez (2003, p. 55) sobre la base de una unidad directiva a cargo de un Registrador o como se menciona anteriormente, a cargo del Sub-registrador en caso de ausencia del Registrador, una unidad de ejecución, una de publicidad registral, una de archivo y una unidad de auditoria, pudiendo subdividirse cuando el volumen de casos lo amerite.

Por último, en el orden territorial los Registros de Títulos están vinculados a un único Tribunal Superior de Tierras, a una Dirección Regional de Mensuras Catastrales y a los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original conforme a la competencia territorial asignada a cada uno de ellos. Esta vinculación de los Registros de Títulos a un único Tribunal Superior de Tierras está referida a la determinación de competencia para fines de conocimiento de los recursos jurisdiccionales.

En el caso del Registro de Títulos de Santiago éste se encuentra vinculado al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte y tiene competencia sobre la provincia de Santiago y sus Municipios.

En lo que respecta a los aspectos metodológicos se trata de una investigación no experimental puesto que ha sido realizada fuera del ámbito de los laboratorios y cuantitativa porque se han utilizado elementos estadísticos para poder establecer patrones de comportamiento de la población estudiada.

Esta investigación es además es bibliográfica, de campo y descriptiva. Es bibliográfica pues se consultan fuentes de información como libros, folletos, revistas, Informes Oficiales y tesis anteriores realizadas sobre el tema en otras provincias, con las que se ha desarrollado el marco teórico de la investigación. De campo porque ha sido desarrollada en el lugar de los hechos. Y descriptiva porque describe los eventos y situaciones que se presentan durante el procedimiento de la Inscripción Registral que ocurre en el Registro de Títulos de Santiago.

El método utilizado es el deductivo puesto que parte de una situación general de ámbito nacional, a una situación particular obtenida del estudio del Registro de Títulos de la ciudad de Santiago.

Las técnicas utilizadas fueron la encuesta y la entrevista; y los instrumentos utilizados para la recolección de los datos fueron una entrevista a la Registradora y los cuestionarios aplicados a los usuarios de los servicios ofrecidos por el Registro de Títulos y a sus empleados.

La población que se estudio estuvo conformada por un total de 3,577 abogados matriculados actualmente en el Colegio Dominicano de Abogados de la ciudad de Santiago, del cual se extrajo una muestra 87 abogados utilizando la fórmula de Fisher y Navarro (1994, p. 35), además se estudió a una población de 40 empleados del Registro de Títulos del cual se extrajo una muestra utilizando la

misma fórmula de Fisher y Navarro con la cual se obtuvo una muestra de 36 empleados.

Para realizar la recolección de los datos primero se aplicaron los cuestionarios en la oficina del Registro de Títulos; luego se le solicitó a la muestra de los empleados y abogados su participación y objetividad al momento de contestar el cuestionario, así como también se realizó una entrevista a la Registradora, y por último se recogieron los cuestionarios y se contaron para verificar que estuviesen todos los que se habían aplicado y que coincidieran con las muestras.

El análisis de los resultados se realizó mediante una comparación entre los resultados obtenidos, representados mediante tablas y gráficos, con las teorías que han sido desarrolladas en el capítulo II del estudio.

Dentro de los resultados encontrados, los más relevantes fueron los siguientes:

- ✚ El 100% de los encuestados conoce cual es el procedimiento a realizar, dejando en evidencia que los empleados del Registro de Títulos conocen en su totalidad cual es el procedimiento para realizar la inscripción registral de los actos que les son sometidos.
- ✚ En relación a la aplicación del Manual escrito de Políticas y Procedimientos para realizar las labores del Registro de Títulos, el 56% de los empleados estimó que lo aplica totalmente, evidenciando que todos los empleados conocen del Manual de políticas y procedimientos y que la mayoría lo aplica para realizar sus labores.
- ✚ Respecto al tiempo para la inscripción registral, de los empleados encuestados, el 58% de estimó que de 31 a 45 días hábiles, por lo que la mayoría de los empleados considera que se cumple con el tiempo establecido por la normativa vigente, sin embargo cuando se cuestionó a los usuarios en

ese sentido el 54 % de los abogados encuestados determinó que sus trabajos son entregados de 61 a 90 días hábiles, comprobándose de este modo que el mandato dado en artículo 17 párrafo c) del Reglamento General del Registro de Títulos no se está llevando a cabo, ocasionando pérdida de tiempo y de dinero a los usuarios.

- ✚ En cuanto al nivel de preparación académica, el 72% de los empleados están cursando un pregrado en la universidad, por lo que con el nivel de preparación académica de los empleados de Registro de Títulos le otorgan la aptitud necesaria para realizar sus labores.
- ✚ En cuanto a los incentivos que reciben los empleados por el trabajo realizado, el 100% de los empleados respondió que no reciben ningún tipo de incentivos poniendo de manifiesto que los empleados no reciben ningún tipo de estímulo para realizar sus labores.
- ✚ Sobre la calidad en el servicio ofrecido por dicha entidad el 67% de los encuestados establecieron que la calidad en el servicio ofrecido era regular, por lo que en la actualidad la oficina de Registro de Títulos está brindando un servicio que no está acorde con las prestaciones que deben pagar los usuarios, ni con la eficacia que amerita responder este tipo de oficina pública.
- ✚ En lo que respecta a la confianza y seguridad jurídica que tienen los abogados con respecto del trabajo realizado por el Registro de Títulos el 53 % de los encuestados declaró que se siente inseguro ante los trabajos que se les entregan y que son realizados por la Oficina de Registro de Títulos.

Los objetivos específicos de esta investigación arrojaron los siguientes resultados:

El objetivo No. 1 buscaba **identificar el procedimiento para la Inscripción Registral de los expedientes depositados en la Oficina de Registro de Títulos de Santiago**, se determinó que el 100% de los empleados encuestados conoce cuál es el procedimiento a realizar para la inscripción registral; dejando en absoluta

evidencia que los empleados del Registro de Títulos conocen en su totalidad cual es el procedimiento para realizar la inscripción registral del acto que les son sometidos.

El objetivo No. 2, pretendía **determinar el nivel de cumplimiento de los plazos para realizar la inscripción de los expedientes depositados en el Registro de Títulos**, determinándose que el Registro de Títulos de Santiago no cumple, en la mayoría de los casos, con la normativa vigente de entregar los trabajos en un plazo de 45 días hábiles o laborables.

El objetivo No. 3, planteó **identificar el grado de satisfacción que presentan los usuarios al recibir los servicios ofrecidos por la Oficina de Registro de Títulos de Santiago**, los resultados de esta investigación revelaron que el 54% de los abogados usuarios respondieron que se encontraban poco satisfechos. Lo que evidencia que la gran mayoría de los abogados usuarios del Registro de Títulos no están satisfechos con el servicio ofrecido.

El objetivo No. 4, deseaba **determinar el nivel de preparación académica que ostenta el personal que labora en el Registro de Títulos de la ciudad de Santiago**, sobre este punto se determinó que todos los empleados ostentaban un nivel de preparación académica medio, es decir todos son bachilleres y un 72% de los mismos están en la universidad cursando una licenciatura o curso técnico, lo que implica que los empleados de registro cuentan con la preparación académica suficiente para poder realizar las labores que les son encomendadas en el Registro.

El objetivo No. 5 tenía por finalidad **identificar los incentivos que reciben por el desempeño de sus labores, los empleados de Registro de Títulos**, se les planteó como premisas individuales si los mismos recibían comisiones por cantidad de trabajo realizado, reconocimientos y becas o de todos éstos tipos de incentivos juntos, a lo que el 100% de los empleados respondió que no recibía ningún tipo de incentivo. Determinándose indiscutiblemente que la Oficina de Registro de Títulos no cuenta con ningún programa de incentivos que estimule y motive a sus empleados para la realización de sus labores.

En relación al objetivo No. 6 con el cual se buscaba **Verificar los recursos del Registro de Títulos para realizar sus labores**, concluyéndose que el Registro de Títulos cuenta con recursos tecnológicos y de oficina en buen estado, sin embargo los mismos no son suficientes, se necesitan más recursos en todos los sentidos, es decir personal, material gastable, equipos de oficina y tecnológicos para soportar la gran demanda y cúmulo de trabajo que tiene esta oficina y que cuando ocurren vacantes o falta material gastable se hace imperante la provisión a tiempo de los mismos para evitar estancamientos y las paralizaciones que la falta de éstos provocan.

Por último y para finalizar la investigación se estableció la conclusión del objetivo general el cual era analizar **el Funcionamiento de la oficina del Registro de Títulos de Santiago durante el periodo comprendido entre 2007-2009, el cual según los resultados obtenidos resultó ser** ineficaz.

Es decir, el Funcionamiento del Registro de Títulos de Santiago, no logra los resultados que se esperan, es lento y no esta ofreciendo la seguridad jurídica suficiente para la protección del derecho de propiedad.

Tampoco logra alcanzar niveles de satisfacción para que el Funcionamiento, de una Institución de ésta índole, genere la confianza y seguridad que deben ofrecer éste tipo de oficina pública.

Por ello se realizaron las recomendaciones más pertinentes que de manera imparcial los autores de éste trabajo quisieron ofrecer tras realizar la ardua labor que conllevó hacer posible la presente tesis.

## CONCLUSIONES

Tomando en consideración los resultados encontrados en esta investigación y de su respectivo análisis, así como los objetivos perseguidos, es pertinente presentar las siguientes conclusiones:

Partiendo con el objetivo No. 1, que buscaba **identificar el procedimiento para la Inscripción Registral de los expedientes depositados en la Oficina de Registro de Títulos de Santiago**, se determinó que el 100% de los empleados encuestados conoce cual es el procedimiento a realizar para la inscripción registral; dejando en absoluta evidencia que los empleados del Registro de Títulos conocen en su totalidad cual es el procedimiento para realizar la inscripción registral de los acto que les son sometidos.

Este procedimiento consiste en un conjunto de **nueve pasos** conformados de la siguiente manera en el orden de su ejecución: Primero, **el Depósito** de los documentos por parte de los usuarios, el cual conlleva a una revisión sencilla de los documentos a inscribir; segundo, se realiza **la Inscripción** en el libro correspondiente, dependiendo de la operación de que se trate; tercero, se realiza **la Precalificación** del expediente, es decir se investiga el historial que ha tenido el inmueble involucrado; cuarto, se realiza **la Digitación** del expediente, es decir se inscribe en el sistema o base de datos que tiene el Registro para ello; quinto, luego se realiza la **Digito-revisión** es decir de que los datos aportados al sistema estén correctos; sexto, se realiza **la Impresión** de los certificados; el séptimo paso consiste en **la Firma** por el Registrador o del Sub-registrador; el octavo paso consiste en la colocación del expediente en **el Archivo**, para luego dar lugar al noveno y último paso que es **la Entrega** definitiva del Expediente.

De lo anterior se puede colegir que el procedimiento de registro es un conjunto de nueve pasos los cuales cada uno de ellos crean un mini procedimiento

que provoca el alargamiento del procedimiento general y el cual puede, si se realiza un estudio profundo del mismo, ser simplificado.

En este estudio se quiso sólo identificar cuál era dicho procedimiento, con el cumplimiento de dicho objetivo, se evidenció que sólo con el procedimiento para la inscripción registral se puede realizar un estudio pormenorizado del mismo, para lograr la creación de un sistema más sencillo y que permita la celeridad de los procesos.

Tomando en consideración el objetivo No. 2, a través del cual se pretendía **determinar el nivel de cumplimiento de los plazos para realizar la inscripción de los expedientes depositados en el Registro de Títulos**, es preciso señalar que los resultados de este estudio concuerdan con los planteamientos iniciales de los sustentantes del mismo. Para confirmar esto, se partió con la bibliografía consultada y con los resultados de esta investigación, de que los trabajos o expedientes de los abogados usuarios, no están siendo entregados en el tiempo indicado por el Registro y por la normativa vigente, y que sólo una mínima parte de los abogados usuarios recibe sus documentos en el tiempo establecido.

En ese sentido el 54% de los abogados usuarios consideran que reciben su trabajo de 61 a 90 días hábiles, y cuando se les preguntó si es entregado su expediente en el tiempo que indicó Registro de Títulos el 53% respondió que casi nunca, por tanto se determinó que el Registro de Títulos de Santiago no cumple, en la mayoría de los casos, con la normativa vigente de entregar los trabajos en un plazo de 45 días hábiles o laborables, además la propia Registradora de Títulos aceptó esta situación cuando afirmó en la entrevista que se le realizó sobre los plazos.

El factor tiempo es una de las variables que debe ser tomada en cuenta para determinar la bondad o desventaja de un proceso, por tanto, es de suma importancia el tiempo que se toma realizar un proceso de inscripción, por lo que, observando los

resultados antes referidos, se considera un tiempo bastante largo para un proceso que es de mucho interés y orden público.

Considerando que tal y como lo establece la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario el desarrollo Inmobiliario ha contribuido a rebasar la capacidad de los servicios de la Jurisdicción Inmobiliaria provocando que las transacciones inmobiliarias sean consideradas como ineficientes, lentas e inseguras para resolver los procesos pendientes y los que surgen cotidianamente.

En lo relativo al objetivo No.3, el cual se planteó para **identificar el grado de satisfacción que presentan los usuarios al recibir los servicios ofrecidos por la Oficina de Registro de Títulos de Santiago**, los resultados de esta investigación revelaron que el 54% de los abogados usuarios respondieron que se encontraban poco satisfechos. Lo que evidencia que la gran mayoría de los abogados usuarios del Registro de Títulos no están satisfechos con el servicio ofrecido.

Además de lo anteriormente señalado se les preguntó a los abogados usuarios sobre la calidad del servicio ofrecido por el Registro de Títulos de Santiago; a lo que un 67% de éstos respondió que el servicio es regular, el 10% dijeron que el servicio es malo, el 8% muy malo, mientras que el 8% manifestó que el servicio es bueno y el 7% excelente. Estos resultados establecen que la generalidad de los abogados usuarios considera la calidad del servicio recibido por la oficina de Registro de Títulos de Santiago de regular a muy malo.

En relación a la confianza y seguridad jurídica del trabajo realizado por la oficina del Registro de Títulos, los abogados usuarios indicaron lo siguiente: 53% manifestó que se sienten inseguros, el 8% muy inseguros, mientras que el 32% indicó que se sienten seguros y el 7% muy seguros. Reflejándose con estos resultados que los abogados usuarios se sienten inseguros con el trabajo realizado por el Registro de Títulos.

Con el objetivo No. 4, con el cual se deseaba **determinar el nivel de preparación académica que ostenta el personal que labora en el Registro de Títulos de la ciudad de Santiago**, sobre este punto se determinó que todos los empleados ostentaban un nivel de preparación académica medio, es decir todos son bachilleres y un 72% de los mismos están en la universidad cursando una licenciatura o curso técnico, lo que implica que los empleados de registro cuentan con la preparación académica suficiente para poder realizar las labores que les son encomendadas en el Registro y además la Registradora de Títulos del Departamento de Santiago declaró que es Master en su área.

Tomando en cuenta que la capacitación y entrenamiento continuo sostiene y ayuda al desarrollo técnico de los empleados, en ese sentido el 56% de los empleados sostuvo que reciben talleres de capacitación, el 36% indicó que reciben entrenamientos y un 8% señala que reciben todo tipo de capacitación, es decir que es innegable que los empleados de registro tienen un nivel de preparación adecuado para la realización de sus labores y que además se les mantiene entrenados y en procesos de capacitación lo que demuestra que los empleados tienen una capacidad académica y técnica razonable para el desempeño de sus funciones.

Para dar respuesta al objetivo No. 5 que tenía por finalidad **identificar los incentivos que reciben por el desempeño de sus labores, los empleados de Registro de Títulos**, se les planteó como premisas individuales si los mismos recibían comisiones por cantidad de trabajo realizado, reconocimientos y becas o de todos éstos tipos de incentivos juntos, a lo que el 100% de los empleados respondió que no recibía ningún tipo de incentivo y la Registradora de Títulos de Santiago corroboró esta situación cuando se le cuestionó sobre la misma y contestó que los empleados del Registro no reciben ningún tipo de incentivos.

Determinándose indiscutiblemente que la Oficina de Registro de Títulos no cuenta con ningún programa de incentivos que estimule y motive a sus empleados para la realización de sus labores.

Este tipo de situación ocasiona una desmotivación general de los empleados que a su vez se refleja en la baja eficiencia en el desempeño laboral, puesto que, al no recibir ningún tipo de incentivo, no se le inyecta motivación a los empleados, en un oficio que es mecánico y rutinario y en el que la desmotivación puede aflorar con facilidad, de allí se desprende el deseo de muchos empleados de conseguir mejores “oportunidades de trabajo”.

Con relación al objetivo No. 6 con el cual se buscaba **Verificar los recursos del Registro de Títulos para realizar sus labores**, sólo el 36 % de los entrevistados consideró que carece de equipos tecnológicos, material gastable, personal y equipos de oficina, además se les cuestionó sobre el estado en que se encontraban los recursos tecnológicos y los equipos de oficina a lo que el 67% consideró que éstos se encuentran en buen estado, un 25% en muy buen estado y sólo un 8% estimó que los mismos están en mal estado, y sobre la provisión a tiempo de los recursos el 44% de los mismos consideró que a veces se provee a tiempo.

La Registradora de Títulos considera que los recursos tecnológicos y humanos que tiene se encuentran en un nivel suficientemente elevado señalando que los mismos están en buenas condiciones, que reciben mantenimiento, poseen suficientes y son suplidos a tiempo.

De todo ello se colige que el Registro de Títulos cuenta con recursos tecnológicos y de oficina en buen estado, sin embargo los mismos no son suficientes, se necesitan más recursos en todos los sentidos, es decir personal, material gastable, equipos de oficina y tecnológicos para soportar la gran demanda y cúmulo de trabajo que tiene esta oficina y que cuando ocurren vacantes o falta material gastable se hace imperante la provisión a tiempo de los mismos para evitar estancamientos y las paralizaciones que la falta de éstos provocan.

De todo lo anterior expuesto y de la consecución de cada uno de los objetivos planteados se deduce que en general **el Funcionamiento de la oficina del Registro de Títulos de Santiago durante el periodo comprendido entre 2007-2009**, es ineficiente.

Parece muy áspera la conclusión arrojada por los investigadores, pero es ineficiencia la palabra que engloba la conclusión a la que han llegado los mismos tras la investigación realizada, puesto que tal y como presenta el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española el significado de la palabra eficiencia, se determinó que con esta se definiría en un solo concepto **cuál es el Funcionamiento de la oficina del Registro de Títulos de Santiago durante el periodo comprendido entre 2007-2009**.

En el Diccionario antes mencionado la palabra “Eficiencia” significa: “Capacidad para lograr un fin empleando los mejores medios posibles” Y como ineficiencia constituye el antónimo de la misma, que mejor que utilizar éste concepto para definir de manera clara y precisa el resultado obtenido.

Tomando en cuenta que la finalidad principal del Registro de Títulos es la inscripción registral de derechos reales, el procedimiento aplicado para realizar la misma fue identificado como largo e inadecuado, por lo que se hace imperante su revisión, ya que este medio para la inscripción registral no esta acorde con la celeridad que exigen las negociaciones inmobiliarias de hoy en día.

Esta situación procesal influye en que el plazo establecido en el artículo 17 párrafo c, del Reglamento General del Registro de Títulos, no se cumpla, es decir el Registro de Títulos no esta logrando la finalidad de entregar sus expedientes en el tiempo que manda la Ley, tal como se comprobó en los resultados obtenidos de la encuesta realizada a los usuarios, donde se determinó que los expedientes se entregaban en un plazo superior al de los 45 días hábiles que establece el articulo antes mencionado.

Además, el nivel de satisfacción de los usuarios es bajo y los mismos se sienten inseguros y desconfiados de los servicios que ofrece el Registro, no obstante de haberse determinado de que el personal que labora en dicha institución presenta un nivel de preparación académica apto y adecuado para las funciones que se deben realizar en el Registro.

Ahora bien los recursos que utilizan éstos empleados se encuentran en buen estado, pero no son suficientes para enfrentar la cantidad de trabajo que se deposita diariamente en el Registro de Títulos y el empleado de Registro no recibe ningún incentivo que estimule su rendimiento tal y como fue comprobado con los instrumentos utilizados en esta investigación.

Provocando que el Funcionamiento del Registro de Títulos de Santiago, no logre los resultados que se esperan, tras las conclusiones antes mencionadas de los objetivos alcanzados, es lento y no esta ofreciendo la seguridad jurídica, la cual conforma una garantía constitucional que protege y debe brindar todos los procedimientos, en los cuales se vean envueltos derechos constitucionales, como lo es el derecho de propiedad.

En definitiva el Registro de Títulos de Santiago es ineficiente, porque no ha sido capaz de alcanzar el fin esperado y los medios utilizados en la actualidad no son los ideales, como se planteó anteriormente, por ello se deben de revisar mediante la investigación constante de los mismos, para lograr mejorar el Funcionamiento de esta Institución.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Asamblea General de las Naciones Unidas. (1948). ***Declaración Universal de Derechos Humanos***. Organización de las Naciones Unidas (ONU).
- Campos, Miguel Ángel. (2003). ***Diccionario de Términos de la Propiedad Inmobiliaria***. Barcelona, España: Primera edición, Editorial Ariel, S. A.
- Capitant, Henri (1930). ***Vocabulario Jurídico***. Buenos Aires, Argentina. Ediciones Depalma.
- Cedeño, Víctor Livio. (2006). ***Derecho Registral y Jurisdiccional Inmobiliario***. Santo Domingo, República Dominicana: Primera edición, Ediciones Jurídicas Trajano Potentini.
- Ciprián, Rafael (2003). ***Tratado de Derecho Inmobiliario***. Santo Domingo. Editora Centenario, S.A.
- Ciprián, Rafael (2007). ***Derechos sucesorales y la Jurisdicción Inmobiliaria***. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Centenario.
- Ciprián, Rafael (2001). ***El Abogado del Estado y Fiscal ante el Tribunal de Tierras***. Santo Domingo, Editora Centenario.
- Código Civil Dominicano (1999). Editora Corripio, S. A., Santo Domingo, República Dominicana.
- Colón Tapia, Rafael Estaban, (2007). ***Organización, Funcionamiento y Efectividad del Registro de Títulos de La Vega. Período 2004-2006***. Tesis presentada para optar por el Título de Magíster en Legislación de Tierras, Universidad Abierta para Adultos, Santiago de los Caballeros, República Dominicana.
- Contin Aybar, Nestor (1996). ***Diccionario de Derecho Procesal Civil y Comercial***. Santo Domingo, República Dominicana: Primera Edición, Editora de Colores.
- Fisher de la Vega, L. y Navarro V. (1994). ***Introducción a la Investigación de Mercado***. México. Tercera Edición. Mc Graw Hill
- Gómez, Wilson (2003). ***Derecho Inmobiliario Registral***. Santo Domingo, República Dominicana, Editora Claridad.
- Guizar Montúfar, Rafael (1998) ***Desarrollo Organizacional Principios y***

**Aplicaciones.** C. V., México: Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Campus León, McGraw-Hill Interamericana Editores, S. A.

Guzmán Bencosme, Juan Luis (2003). **El Registrador de Títulos en Perspectiva.** Santo Domingo, Editora Centenario, S.A.

Hernández, Fernando (2002). **Metodología de la Investigación en Ciencias Sociales:** Santo Domingo, República Dominicana, Primera Edición, Editora Buho.

Hernández Sampieri, Roberto y otros. (1998). **Metodología de la Investigación.** México: Segunda Edición. MacGraw-Hill Interamericana Editores S.A.

Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, República Dominicana, 2005.

Luperón Vásquez (2001). **Compendio de Jurisprudencia de Tierras.** República Dominicana. Editora Corripio, S.A.

Monción E., Segundo y Mirabal Vargas, Leonardo, **Ley 108-05 de Registro Inmobiliario de la República Dominicana (modificada por la ley 51-07)** (2007) Santiago de los Caballeros, República Dominicana Impresión Hnos Capellán.

Monción E., Segundo y Mirabal Vargas, Leonardo, **Efectos de la Elaboración de dos Planos de Mensura en el Proceso de Saneamiento Catastral en la Ciudad de Santiago de los Caballeros, Período 2005-2006)** (2007) Santiago de los Caballeros, República Dominicana.

Reglamento General de Registro de Títulos República Dominicana.

Revista Gaceta Judicial, edición del 30 de abril de 2006.

Ruiz Tejada, Manuel Ramón (1952). **Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana.** Santo Domingo. Editora del Caribe, C. Por A.

Sabino, Carlos A. (1992). **El Proceso de Investigación.** Venezuela. Primera Edición, Editorial Panapo C. x A. San Fernández, Ángel. (1947). **Instituciones del Derecho Hipotecario.** Madrid España: Editora Reus.

Santana Polanco, Víctor (2000). **Vocabulario Doctrinal en Materia de Tierras.** Ed. Cocolo, Editorial Búho, República Dominicana.

Santana Polanco, Víctor. (2008). **Derecho Procesal para la Jurisdicción**

**Inmobiliaria**, Santo Domingo, Segunda Edición, Editora Corripio S.A.

Suprema Corte de Justicia. (2005). **Guía de la Jurisdicción Inmobiliaria**.

Suprema Corte de Justicia. (2002). **Constitución de la República Dominicana**, Santo Domingo, D.N.

Suprema Corte de Justicia. (2008), **Memoria del Programa de Modernización de la Jurisdicción de Tierras**, Santo Domingo, República Dominicana.

Suprema Corte de Justicia. (2007-2008), **Boletín Estadístico Judicial de los Registros de Títulos**, Santo Domingo, República Dominicana: Dirección de Planificación y Proyecto, División De Estadísticas Judiciales.

Vásquez López Luís, (2002). **Recopilación de Leyes en Materia Registral**. El Salvador: Editorial Liz.

[www.provinciasantiago.gov.do](http://www.provinciasantiago.gov.do).

[www.terra.com.do](http://www.terra.com.do). 2005.

[www.Jmarcano.netfirms.com](http://www.Jmarcano.netfirms.com). 2009.

## **INSTRUCCIONES PARA LA CONSULTA DEL TEXTO COMPLETO:**

Para consultar el texto completo de esta tesis debe dirigirse a la Sala Digital del Departamento de Biblioteca de la Universidad Abierta para Adultos, UAPA.

### **Dirección**

#### **Biblioteca de la Sede – Santiago**

Av. Hispanoamericana #100, Thomén, Santiago, República Dominicana  
809-724-0266, ext. 276; [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)

#### **Biblioteca del Recinto Santo Domingo Oriental**

Calle 5-W Esq. 2W, Urbanización Lucerna, Santo Domingo Este, República Dominicana. Tel.: 809-483-0100, ext. 245. [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)

#### **Biblioteca del Recinto Cibao Oriental, Nagua**

Calle 1ra, Urb Alfonso Alonso, Nagua, República Dominicana.  
809-584-7021, ext. 230. [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)